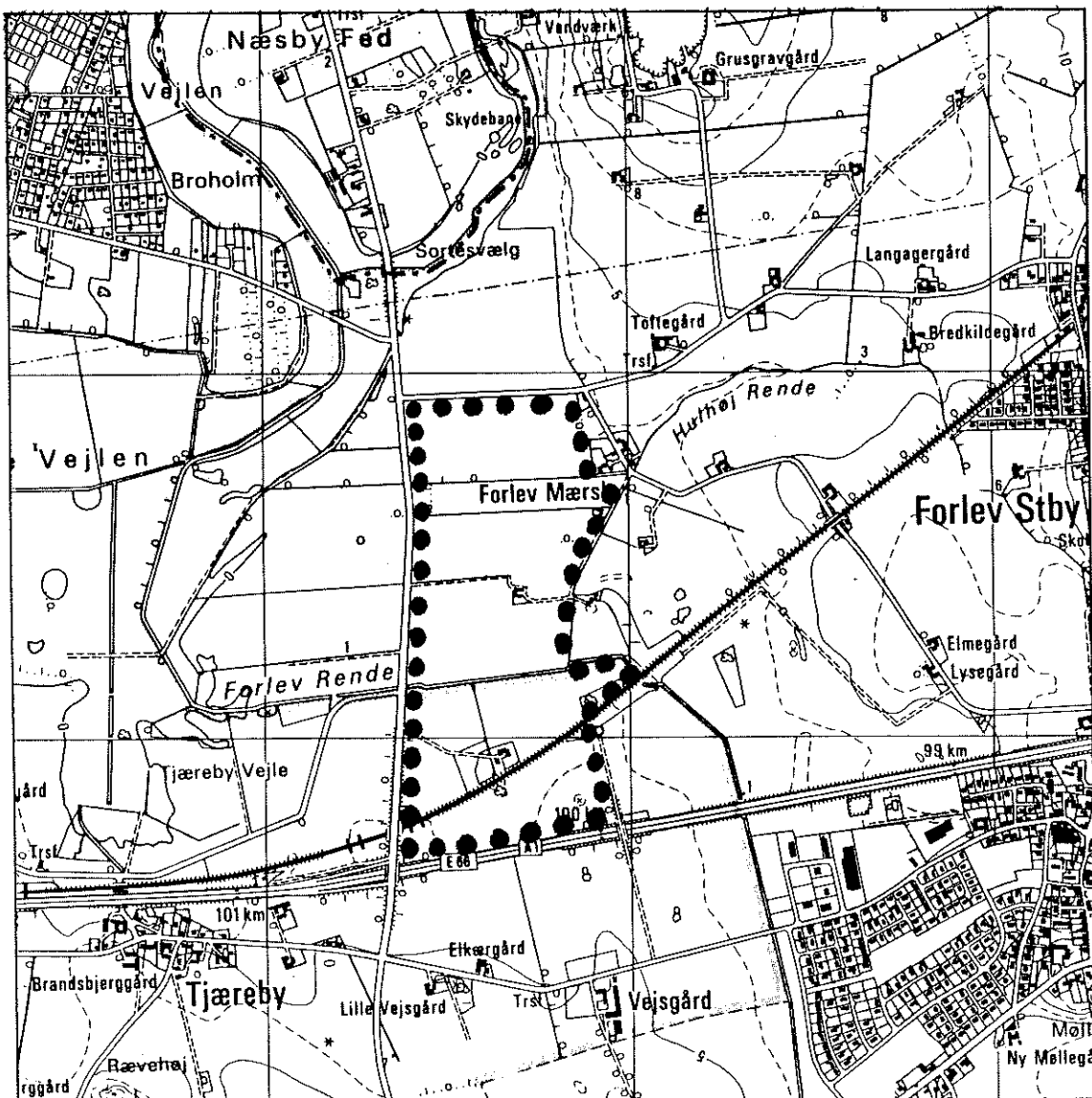


KORSØR KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 61

REGIONALT ERHVERVSOMRÅDE
VED BILDSØVEJ



AUGUST 1988



Beliggenheden mellem Slagelse og Korsør er ideel.

Indholdsfortegnelse.

Side

REDEGØRELSE.

Indledning - sagsforløb.	4
Eksisterende forhold i området.	4
Lokalplanens indhold (resumé).	6
Forholdet til kommunens øvrige planlægning.	6
Retsvirkninger.	8

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN 1984-91.

LOKALPLAN NR. 61 - BESTEMMELSER.

§ 1 - § 13.	10
-------------	----

BILAG.

1. Områdegrænse og delområder.
2. Illustrationsplan.
3. Diverse profiltegninger

Redegørelse.

Korsør byråd har i henhold til § 16 i kommuneplanloven ladet udarbejde et lokalplanforslag for det på omslaget viste område.

Området har været kommuneplanlagt som regionalt erhvervsområde siden vedtagelsen af Kommuneplanen i 1985.

Lokalplanforslaget er udarbejdet på nuværende tidspunkt, fordi planerne om etablering af et "Miljøcenter" nu er så vidt fremskredne, at egentlige anlægsaktiviteter forventes at være forestående.

Korsør Byråd har i forbindelse med Miljøcentret udsendt en tryksag, som oplyser nærmere om en genbrugsfabrik.

Herudover har Byrådet i dec. 1987 offentliggjort et hæfte, som kort beskriver de elementer som indgår i et "Miljøcenter".

Dette drejer sig om 6 produktionsenheder og et miljøforskningscenter.

De 6 produktionsenheder er en kartonfabrik, en tørpapirfabrik, en plastikfabrik, en gummigranulatfabrik, en jordrensningsindustri og et affaldssorteringsanlæg.

Det forholder sig dog således, at lokalplanforslaget ikke er afhængigt af et eventuelt miljøcenter. Området er i Kommuneplanen udlagt til "Regionalt erhvervsområde", hvilket også kan bestå af andre erhvervsvirksomheder.

På sit møde den 28.04.1988 vedtog Byrådet at fremlægge lokalplanforslaget til offentlig høring i 8 uger.

Fremlæggelsen sker på Rådhuset, Teknisk forvaltning og på Korsør og Vemmelev biblioteker fra den 11.05.1988.

Indsigelsesfrist.

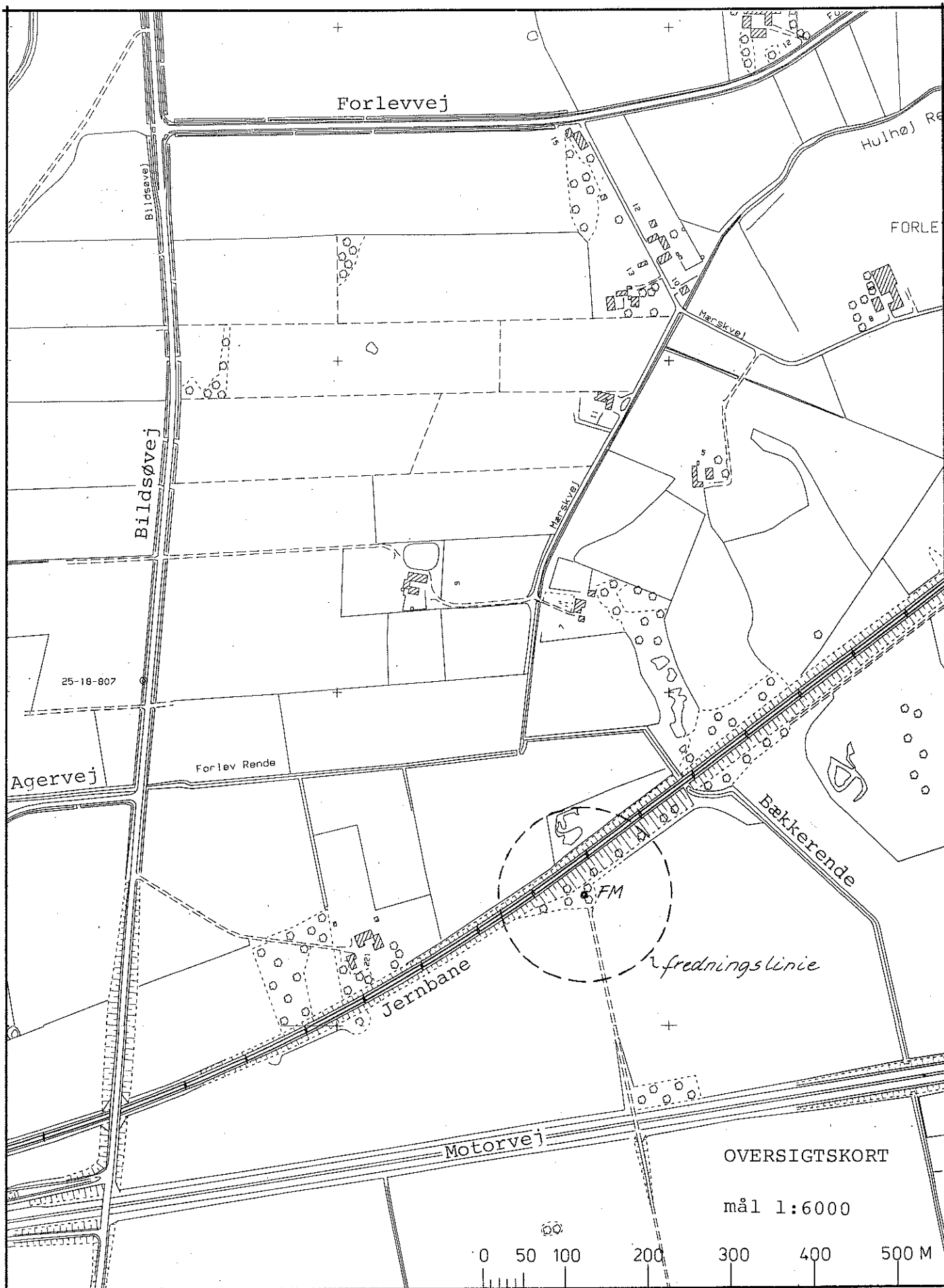
Eventuelle indsigelser eller ændringsforslag skal være Byrådet i hænde senest den 06.07.1988.

Efter fremlæggelsen kan Byrådet ved en fornyet behandling vedtage lokalplanen endeligt.

Eksisterende forhold.

Lokalplanområdet er vist på det følgende oversigtskort.

Området er ca. 65 ha. stort og omfatter et lavtliggende engområde. Der er beliggende 3 mindre landejendomme i området sammen med en del englodder tilhørende andre landbrugsejendomme.



Nærmere oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til Teknisk forvaltning, Planlægningsafdelingen, Rådhuset, 2. sal, tlf. 570800 lokal 176.

Området gennemskæres af jernbanelinien København - Korsør.

Ligeledes passerer vandløbet Forlevrende tværs gennem området. Dette vandløb er i dag stærkt forurenet.

Korsør kommune har erhvervet de 3 landejendomme og englodderne og står nu som ejer af hele lokalplanområdet, bortset fra jernbanestrækningen.

Lokalplanens indhold (resumé).

Lokalplanens hovedformål er at realisere kommuneplanens bestemmelse om et regionalt erhvervsområde på stedet.

I denne forbindelse fastlægger lokalplanen en lang række bestemmelser som sikrer, at der ikke bliver tale om tilfældig og grim disponering af arealet.

Hovedidéen i lokalplanen er følgende:

Området skal udefra opleves som en skov.

Terrænet kan hæves således, at dræning til skade for omgivelserne kan undgås eller minimeres.

Den af amtet krævede "økologiske forbindelse" tværs gennem området skal sikres på en mere vidtgående måde end blot mindstekravet hertil. Idéen heri er bl.a., at et eventuelt "Miljøcenter" udover miljørigtig produktion, også bør kunne fremvise spændende små miljøprojekter på det ubebyggede areal.

Udformning af anlæg og bygninger er reguleret således, at en vis byplanarkitektonisk kvalitet i området sikres.

Forhold til kommunens øvrige planlægning.

Kommuneplan 1984-91.

Lokalplanen er i alt væsentlighed i overensstemmelse med kommuneplan 1984-91.

Lokalplanens bestemmelser om en maximal bygningshøjde på 15 m er en ændring i forhold til kommuneplanen.

Kommuneplanen fastsætter denne til 8,5 m, men dette er urealistisk for større halbyggerier. I stedet for en lang række dispensationer omkring produktionsmæssige nødvendige højder foretrækker Byrådet en ændring af denne kommuneplanbestemmelse.

Varme.

Området er ikke omfattet af kommunens varmeplanlægning. Det er hensigten, at området skal opvarmes fra det kraftvarmeanlæg (evt. overskudsvarme), som tænkes opført i området.

Alternativt forventes området at kunne varmforsynes med naturgas.

Vandforsyning.

Området er omfattet af vandforsyningsplanen fra 1985, som et reservationsområde forsynet fra Erdrup vandværk. Såfremt den forannævnte kartonfabrik etableres, vil der være behov for meget store vandmængder, som ikke kan leveres fra Erdrup.

Formentlig vil der til et sådant brug skulle skaffes overfladevand fra det Vestsjællandske område.

Spildevand.

Området er ikke omfattet af gældende spildevandsplan eller af spildevandsplan under revision. Området er påtænkt kloakeret og spildevandet tilledt centralrenseanlægget i Korsør. En kartonfabrik vil formentlig have så store spildevandsmængder, at et separat renseanlæg med udledning til Storebælt er nødvendigt.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

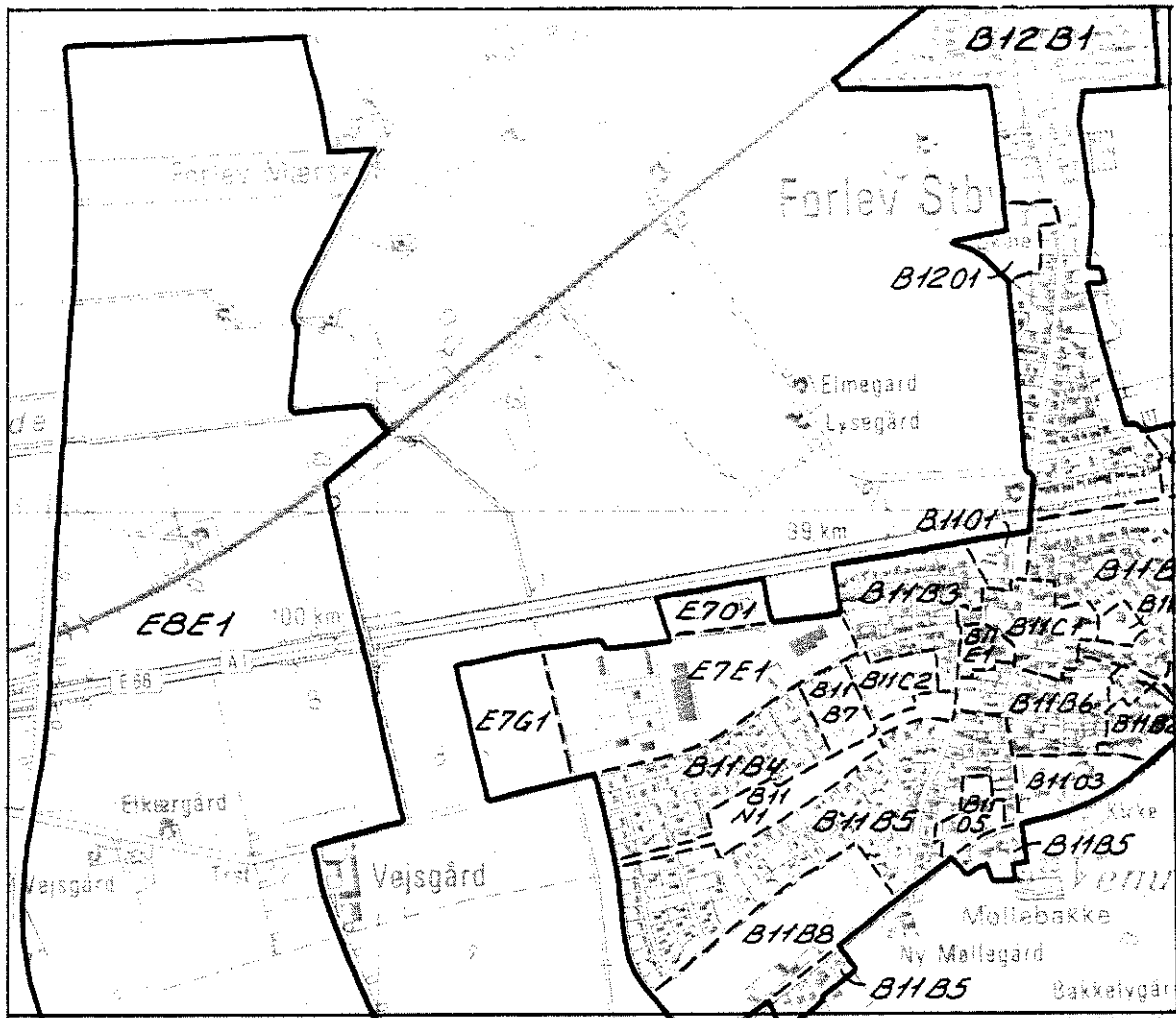
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jfr. ovenfor.



Det flade landskab set fra jernbanebroen - i forgrunden tænkes kartonfabrikken placeret.

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 1984-91.



Rammebestemmelserne for område E8E1 tilføjes pkt. a:

- Service virksomhed.

Pkt. c ændres i første afsnit således:


- Bygninger må ikke opføres i større højde end 15 meter.


Pkt. d ændres til:

- 4 m³ pr. m² grundareal på den enkelte ejendom.

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Korsør Byråd, den 28. april 1988.


P. Mortensen
Borgmester


Kai Lauridsen
Stads- og havneing.

Tillægget er endeligt vedtaget af Korsør byråd d.25.08.1988

Lokalplan nr. 61.

REGIONALT ERHVERVSOMRADE VED BILDSØVEJ.

BESTEMMELSER.

I henhold til Kommuneplanloven (bekendtgørelse nr. 391 af 22. 07.1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til regionalt erhvervsområde, dvs. et område for større arealkrævende erhvervsvirksomheder,
- at sikre, at området udformes således, at der tages hensyn til beliggenheden i det store flade landskabsområde,
- at sikre en "økologisk forbindelse" gennem området, dvs. et arealbælte med vandløb og vegetation, hvor dyr og insekter kan leve og hvorigennem de kan spredes over et større område),
- at fastlægge principper for områdets udstykning, vejbetjening og baneforsyning,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, som sikrer, at området får et vist arkitektonisk helhedspræg,
- at fastlægge bestemmelser for udendørs oplagring,
- at overføre området fra landzone til byzone.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

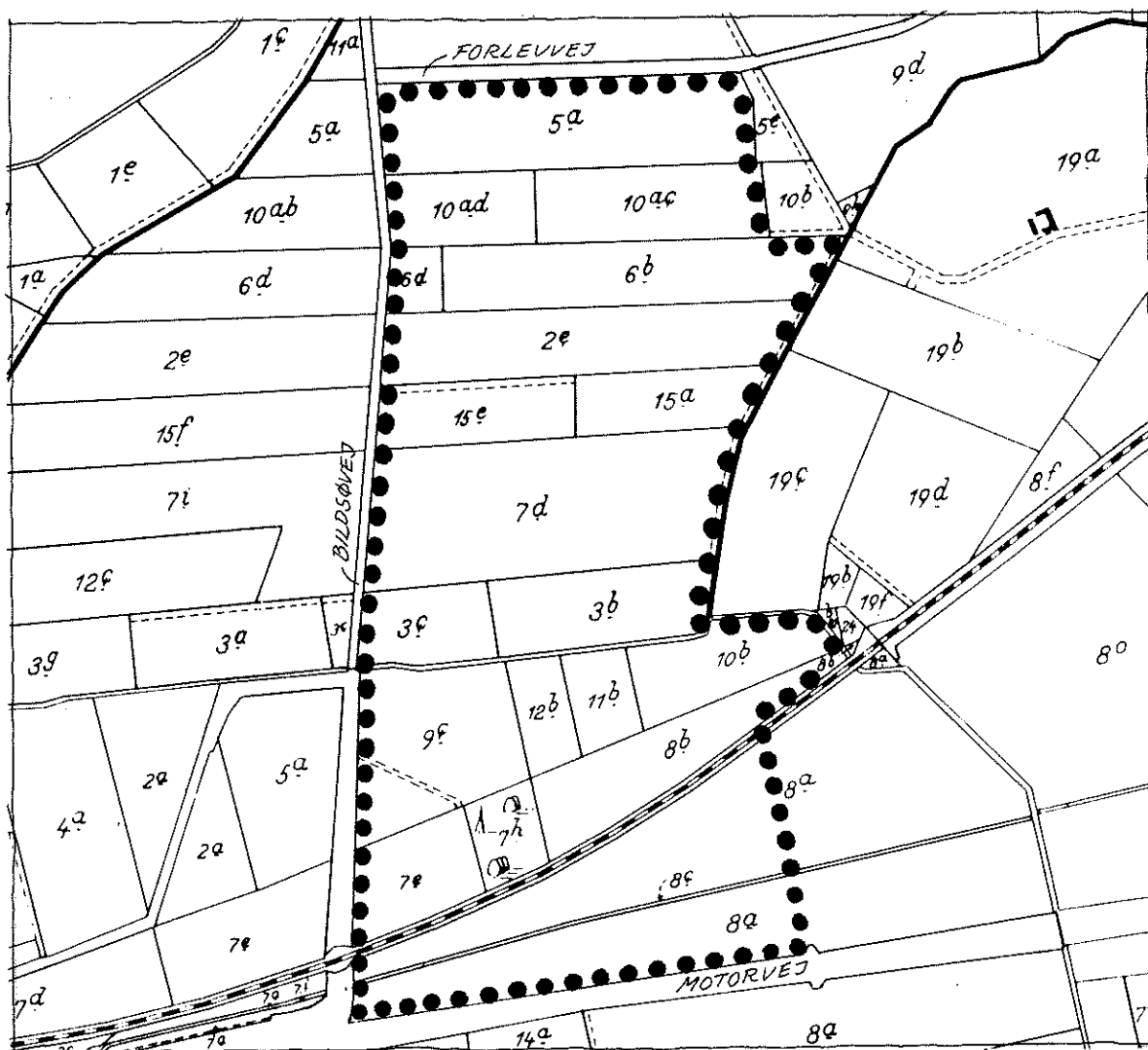
1. Lokalplanen afgrænses som vist på nedenstående udsnit af matrikelkort og omfatter matrikelnumrene 2e, 3b, 3c, 5a, 6b, 6d, 7d, 10ac, 10ad, 15a og 15e alle Forlev by, Vemmeløv, 7e, 7h, 8a, 8b, 8c, 9c, 10b, 11b og 12b alle Tjæreby by, Tårnborg samt alle parceller, der efter den 01.04.1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Lokalplanens område opdeles, som vist på bilag 1, i delområderne I, II og III.
3. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.



Eksisterende bebyggelse som forsvinder.



Det flade område set fra Mærskvej.



Matrikelkort 1:10.000

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Område I og II må kun anvendes til erhvervsformål (regionalt erhvervsområde for store og mellemstore virksomheder indenfor industri-, service-, lager- og værkstedsvirksomhed) samt enkelte boliger, som er nødvendige for virksomhedens drift.
2. Område III udlægges som reservationsområde.
Den fremtidige anvendelse fastlægges i en supplerende lokalplan.
3. I område II skal der reserveres areal til anlæggelse af beskyttelsesrum. Arealet skal være velbeliggende for adgangsvejen til området.



Motorvejsramperne mod vest - tilsvarende ramper forudsættes anlagt mod øst.



Området nord for banelinien kan sporforsynes.

§ 4. Udstykningsforhold.

1. I område I må grunde ikke udstykkes mindre end ca. 10.000 m².

Udstykning skal ske principielt som vist på bilag 2, dvs. de største grunde skal placeres syd og øst for den nye stamvej gennem område I.

2. I område II må der ikke ske udstykning med etablering af mere end 1 virksomhed for øje.

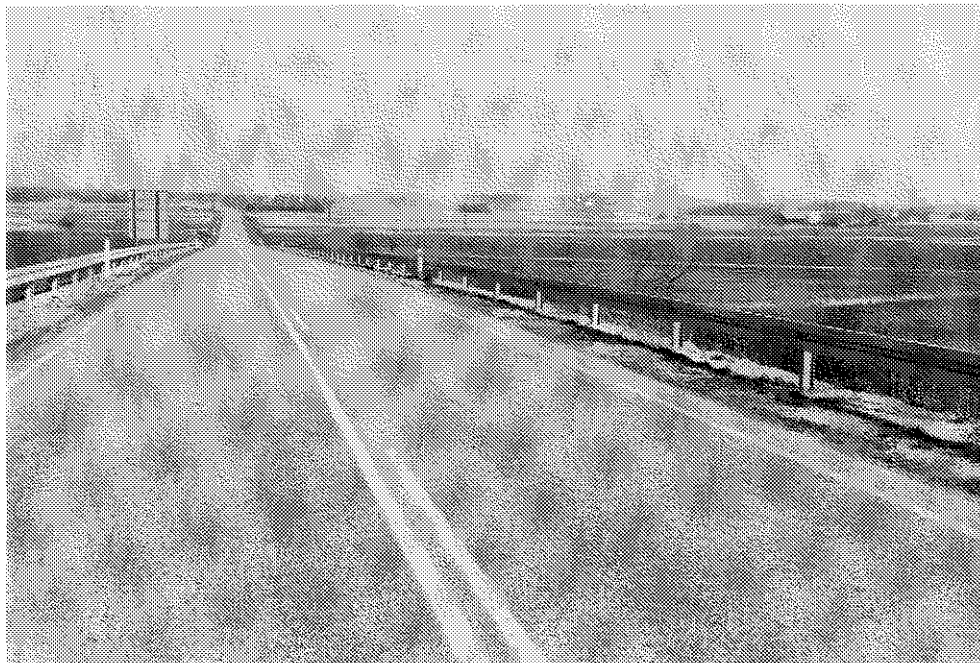
§ 5. Vej- spor- og stiforhold.

1. Der udlægges areal til ny stamvej i en bredde af 20 m, med et profil som skitse-mæssigt angivet i bilag 3.
2. Stikveje fra stamvejen til betjening af flere end 2 grunde udlægges i en bredde af 12 m. Profilet er skitse-mæssigt angivet i bilag 3.
3. Der udlægges areal til ombygning af Bildsøvej samt øst- vendte ramper ved motorvejen, som skitse-mæssigt angivet på bilag 2.
4. Langs stamvejen pålægges byggelinier på 25 m fra vejmid- te.
5. Langs stikveje pålægges byggelinier på 12 m fra vejmid- te.
6. Der må normalt kun etableres een overkørsel til hver grund. Hvor det er muligt, skal overkørsler placeres med adgang til stikvej.
7. Oversigtslinier ved Forlevvejs tilslutning til Bildsøvej og ved ny stamvejs tilslutning til Bildsøvej sikres, som skitse-mæssigt vist på bilag 2 og i øvrigt efter Amtskom- munens nærmere anvisning.
8. Der skal på egen grund etableres parkeringspladser samt areal for af- og pålæsning.

Størrelsen fastlægges af Byrådet i hvert enkelt tilfælde under hensyn til virksomhedens art, størrelse og eventu- elt antal beskæftigede. Dog mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.
9. Der udlægges areal til jernbanespor i en bredde af 10 m og med en placering som vist i bilag 2.



Delområde II - her kan placeres en enkelt større virksomhed.



Området er trafikalt velbeliggende for Bildsøvej og motorvejen - 30 m skovbælte mod vejen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.
2. Det samlede rumfang af bygninger må ikke overstige 4 m³ pr. m² grundareal på den enkelte ejendom. Rumfanget beregnes af alle bygningsdele over terræn.
3. Bygninger må ikke opføres i en større højde end 15 m.

En bygning eller dele af en bygning kan opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør dette.
4. I område II skal bygningens placering ske på en efter Byrådets vurdering hensigtsmæssig måde i forhold til områdets særlige udformning.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

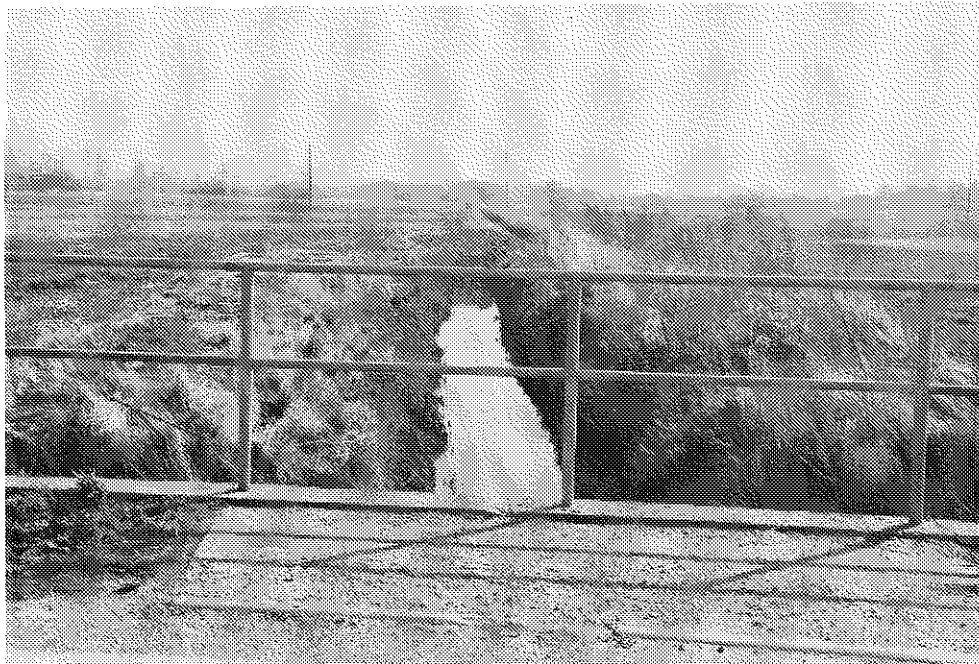
1. Byrådet kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en god helhedsvirkning.

I en sådan bedømmelse vil Byrådet især lægge vægt på, at produktionsbygninger og -anlæg er farvesat efter Byrådets bestemmelser, og at administrationsbygninger o. lign. gives en kvalificeret arkitektonisk bearbejdning.
2. Skiltning m.v. må ikke dominere over områdets arkitektur, og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.

§ 8. Ubebyggede arealer.

1. Ubebyggede arealer skal anlægges efter en af Byrådet godkendt plan, der angiver arealernes disponering for så vidt angår terrænbehandling, befæstelser, beplantning, hegning m.v.
2. Udendørs oplagring skal indrettes og placeres med Byrådets særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Byrådet kan gøre en tilladelse afhængig af, at der indhegnes efter nærmere anvisning.
3. Belysning af parkerings- og opholdsarealer skal ske fra lave standere. Øvrige arealer kan belyses fra 5 m høje standere, såfremt lyskilden er afskærmet.



Bækkerenden set fra Bildsøvej - forlægges ca. 50 m mod nord.

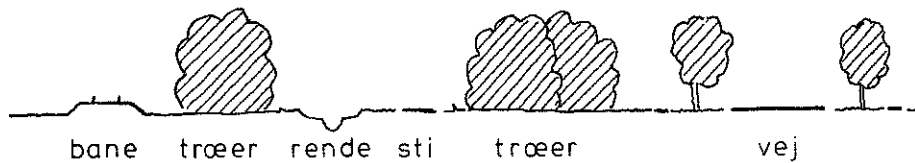


Mod Forlevvej bliver der 30 m skovbælte.

4. Der skal sikres en "økologisk forbindelse" (jfr. Regionplan/Fredningsplan) fra Bildsøvej til lokalplanområdets østgrænse.

Den "økologiske forbindelse" skal anlægges, som vist på bilag 2 og nedenstående skitse (tværsnit).

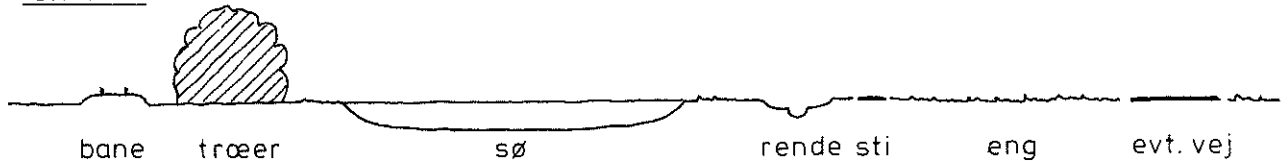
SNIT A 1:500



Nord

Syd

SNIT B 1:500



TVÆRSNIT I „ØKOLOGISK FORBINDELSE“

5. Der skal etableres plantebælter omkring hele området, som angivet i bilag 2.

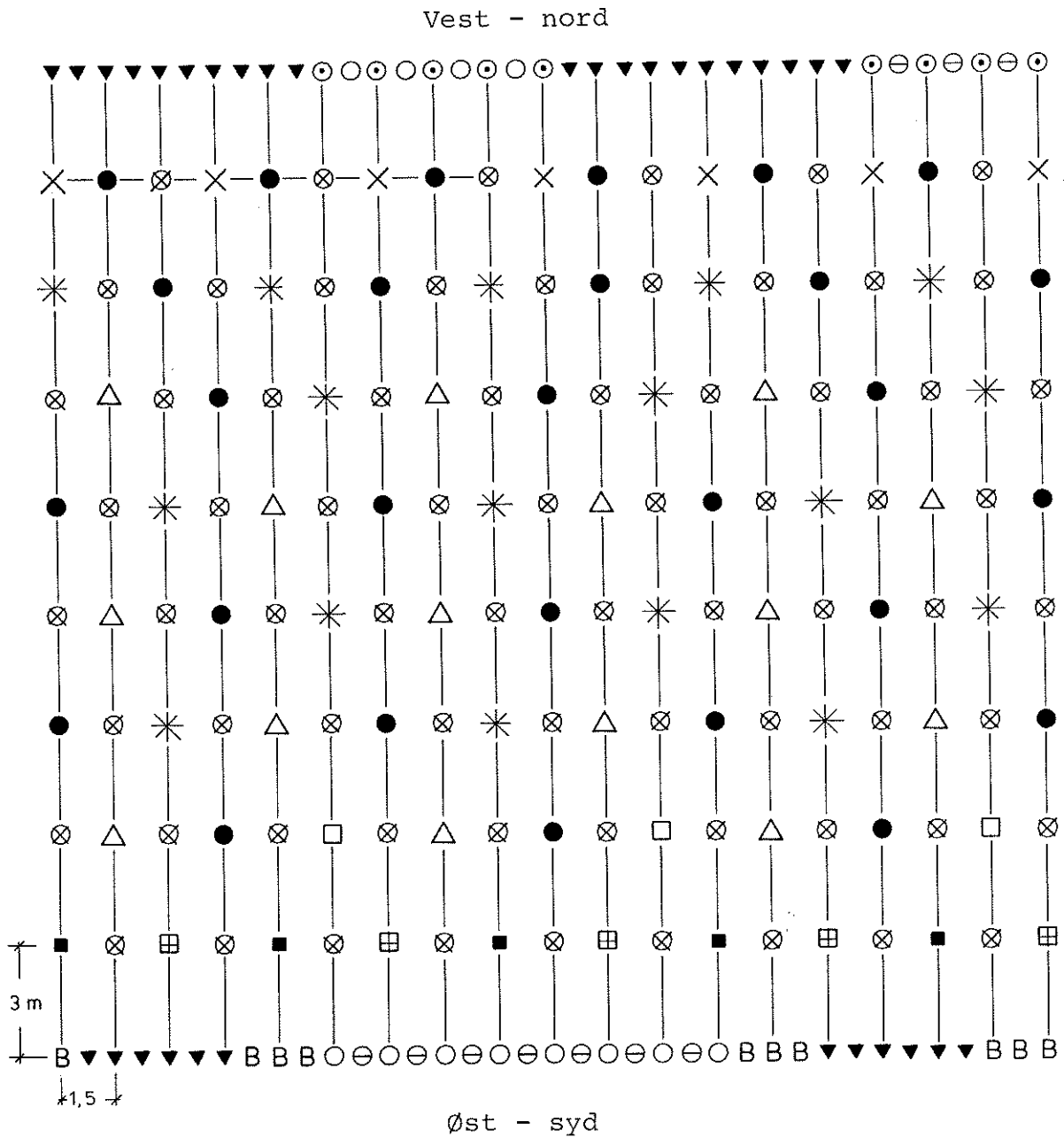
Plantebælterne skal overvejende være 30 m brede, og skal udefra give indtryk af skovbevoksning.

Plantebælterne skal bestå af danske træer og buske.

Den nærmere opbygning fremgår af beplantningsplanen på næste side.

Det bemærkes, at der er tale om en vejledende beplantningsplan. Den i § 8 stk. 1 nævnte samlede plan vil nærmere fastlægge, hvilke træer og buske, som skal indgå i plantebælterne.

Bepplantningskema.



- ⊗ Rød-el (Ammetræ)
- × Alm. Hvidtjørn
- Stilk-Eg
- * Ask
- △ Småbladet Lind
- Spids-Løn
- Alm. Røn

- ⊞ Hassel
- ⊙ Alm. Hyld
- ▼ Slåen
- Æble-rose
- ⊖ Hunde-rose
- B Benved

6. For at minimere dræningspåvirkning i de omkringliggende engarealer, kan der efter Byrådets nærmere godkendelse ske opfyldning på hele lokalplanområdet.

Opfyldningen må ikke ske i større tykkelse end 1,50 m (gennemsnitsberegning).

7. Langs nabo- og vejskel skal der etableres levende hegn i en bredde af 3 m efter Byrådets nærmere anvisning.
8. Stamvej og stikveje skal have allé-karakter med træplantning, som skitse-mæssigt vist på bilag 3.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

1. Samtlige bygninger og anlæg skal varmforsynes efter Byrådets nærmere godkendelse.
2. Plantebælte langs Bildsøvej nord for stamvejen og langs Forlevvej skal være etableret før ny bebyggelse mellem stamvejen og Bildsøvej kan ibrugtages.

Plantebælte mod øst samt beplantning i den økologiske forbindelse skal være etableret inden ny bebyggelse øst for stamvejen kan ibrugtages.

Beplantning i den økologiske forbindelse samt plantebælte syd for stamvejen skal være etableret forinden bebyggelsen syd for stamvejen kan ibrugtages.

§ 10. Forhold til servitutter.

Tinglyste servitutter er ikke i strid med lokalplanen. Dog ophæves den under den 11.10.46 tinglyste servitut om master og højspændingsledninger.

§ 11. Tilladelser fra andre myndigheder.

1. Uanset foranstående bestemmelser skal visse nærmere beskrevne virksomheder i henhold til miljøbeskyttelseslovens kap. 5 godkendes af Vestsjællands Amtskommune, forinden dens opførelse eller indretning.
2. Regulering af Bækrenden/Forlev Rende kræver tilladelse fra Amtsrådet efter naturfredningslovens § 43.
3. Ændringer i tilstanden af andre vådområder i forbindelse med lokalplanens realiseringer vil tilsvarende kunne kræve tilladelse efter gældende bestemmelser i naturfredningsloven.



Eksisterende bebyggelse øst for området - skærmes med 30 m plantebælte.

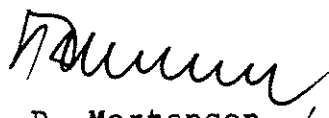

4. Ændringer omkring pumpelagets, Tjæreby Ydre Vejle's pumpe-
pelag, anlæg og fysiske forhold kræver godkendelse fra
Amtsrådet efter vandløbsloven.
5. Bebyggelse m.v. indenfor den på bilag 1 viste beskyt-
telseslinie for fortidsminde kræver Fredningsnævnets
dispensation.

§ 12. Dispensation fra og ændringer i lokalplanen.



1. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i denne
lokalplan kan indrømmes af Byrådet, såfremt karakteren
af det område, som lokalplanen søger at skabe eller
fastholde, ikke derved ændres.
2. Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagel-
se og efter reglerne i kommuneplanloven om vedtagelse og
godkendelse af lokalplaner.

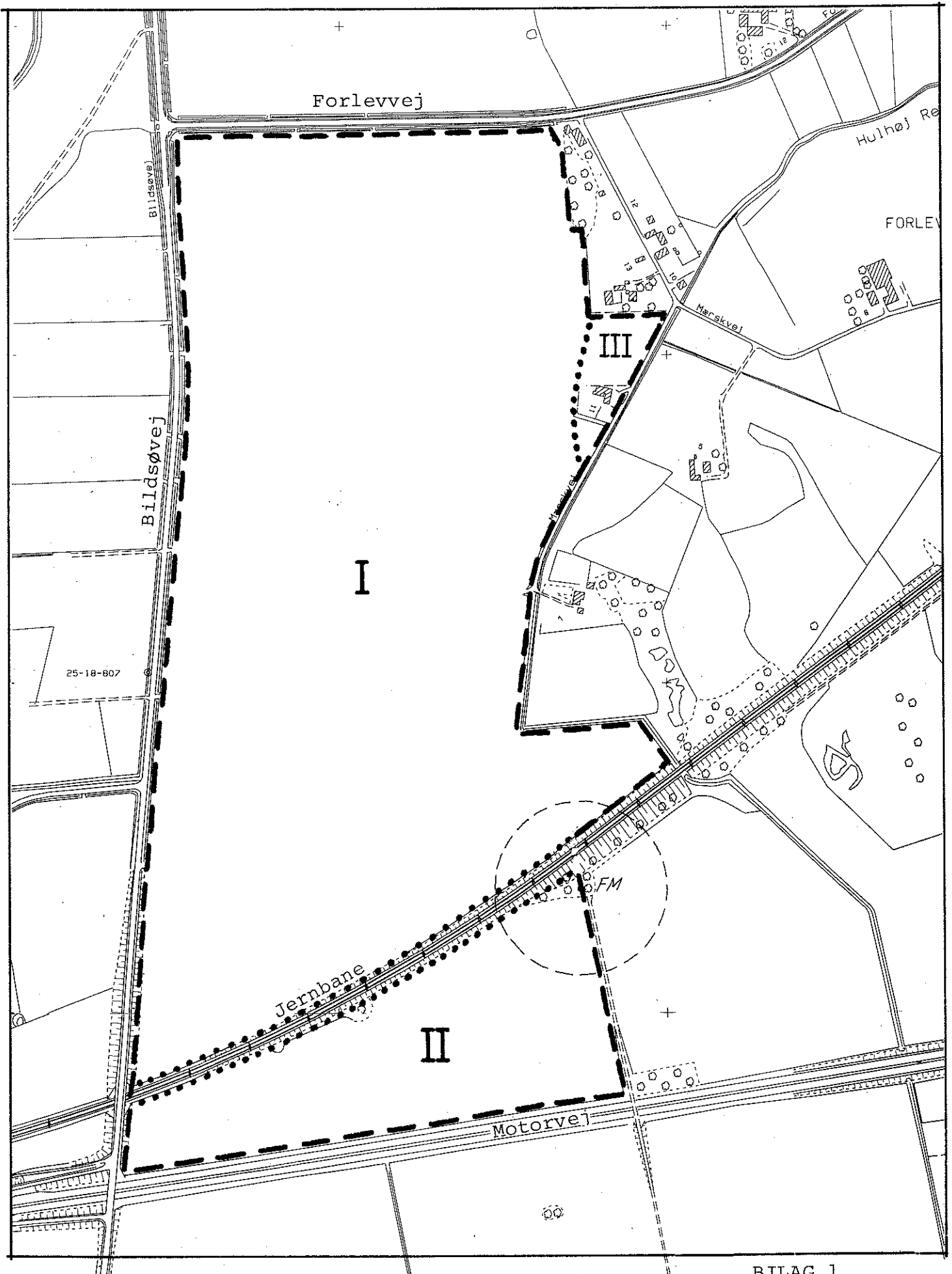
I henhold til § 21 i kommuneplanloven vedtages foranstående
lokalplanforslag til offentlig fremlæggelse.

Korsør byråd, den 28. 04. 1988.

 
P. Mortensen / Kai Lauridsen
Borgmester Stads- og havneing.

Endeligt vedtaget af Korsør byråd, den 25.08.1988.

 
P. Mortensen / Kai Lauridsen
Borgmester Stads-og havneing.

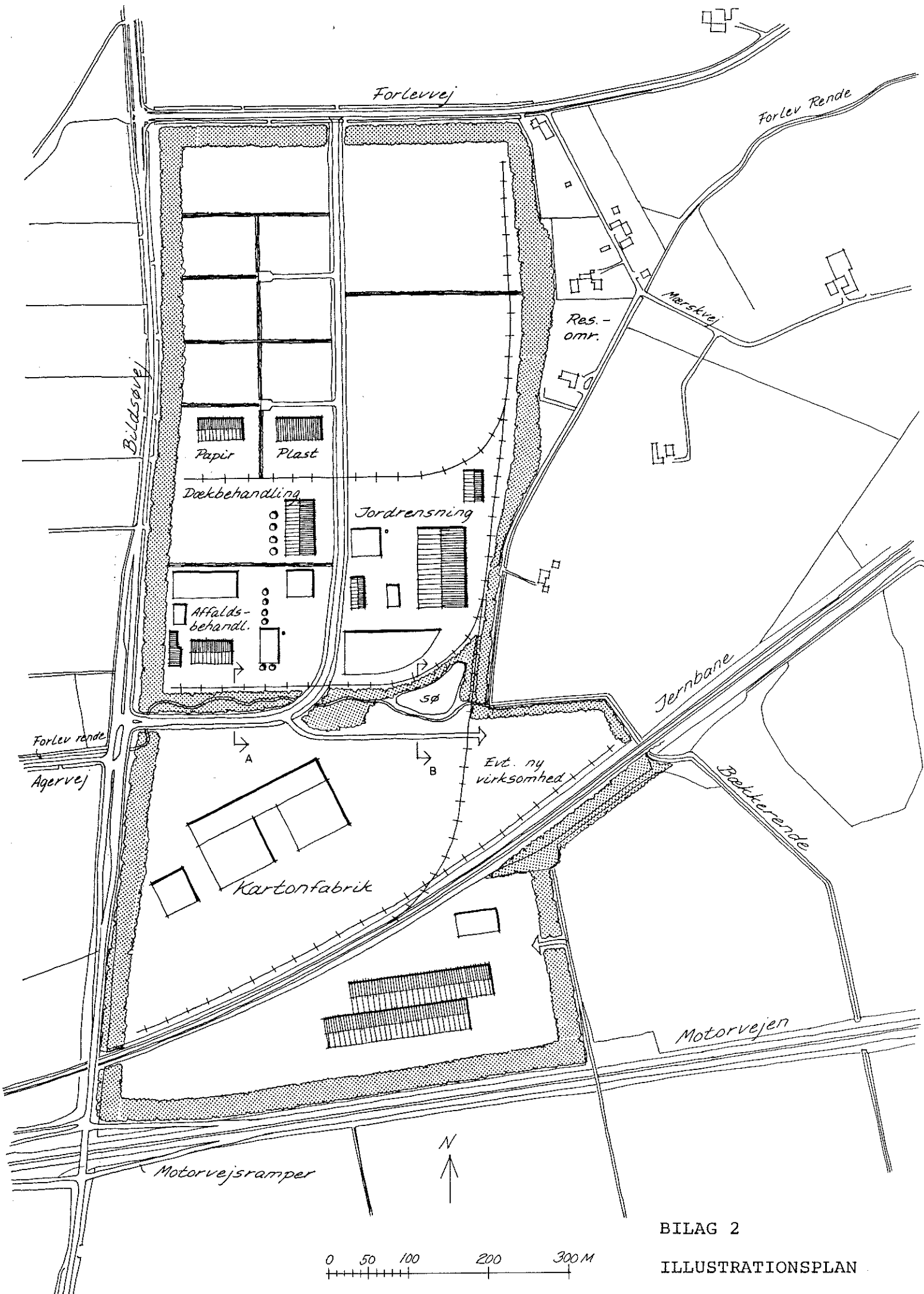


Mål 1:6000

BILAG 1

OMRÅDEGRÆNSE

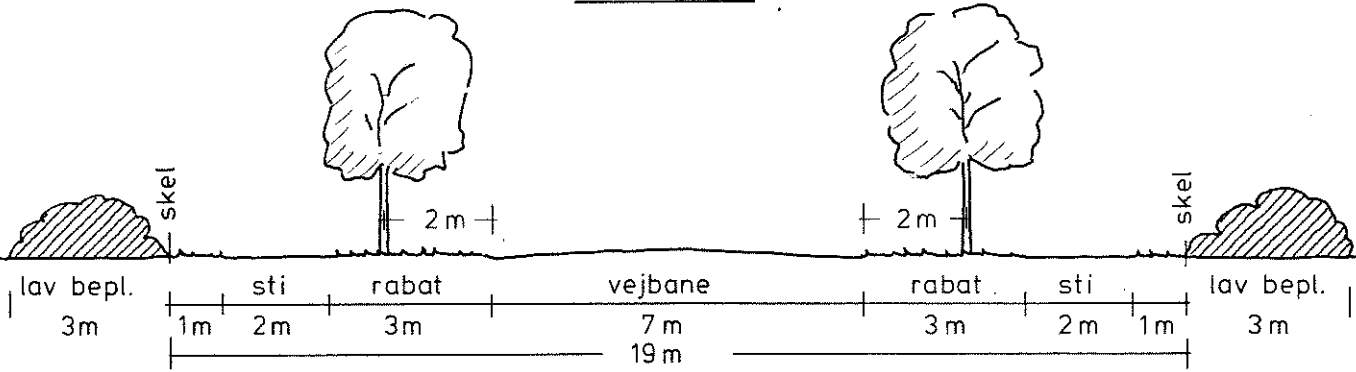
DELOMRÅDER



BILAG 2

ILLUSTRATIONSPLAN

STAMVEJ



STIKVEJ

